

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

OAP N°57

SAINT-JEAN-  
SUR-MAYENNE

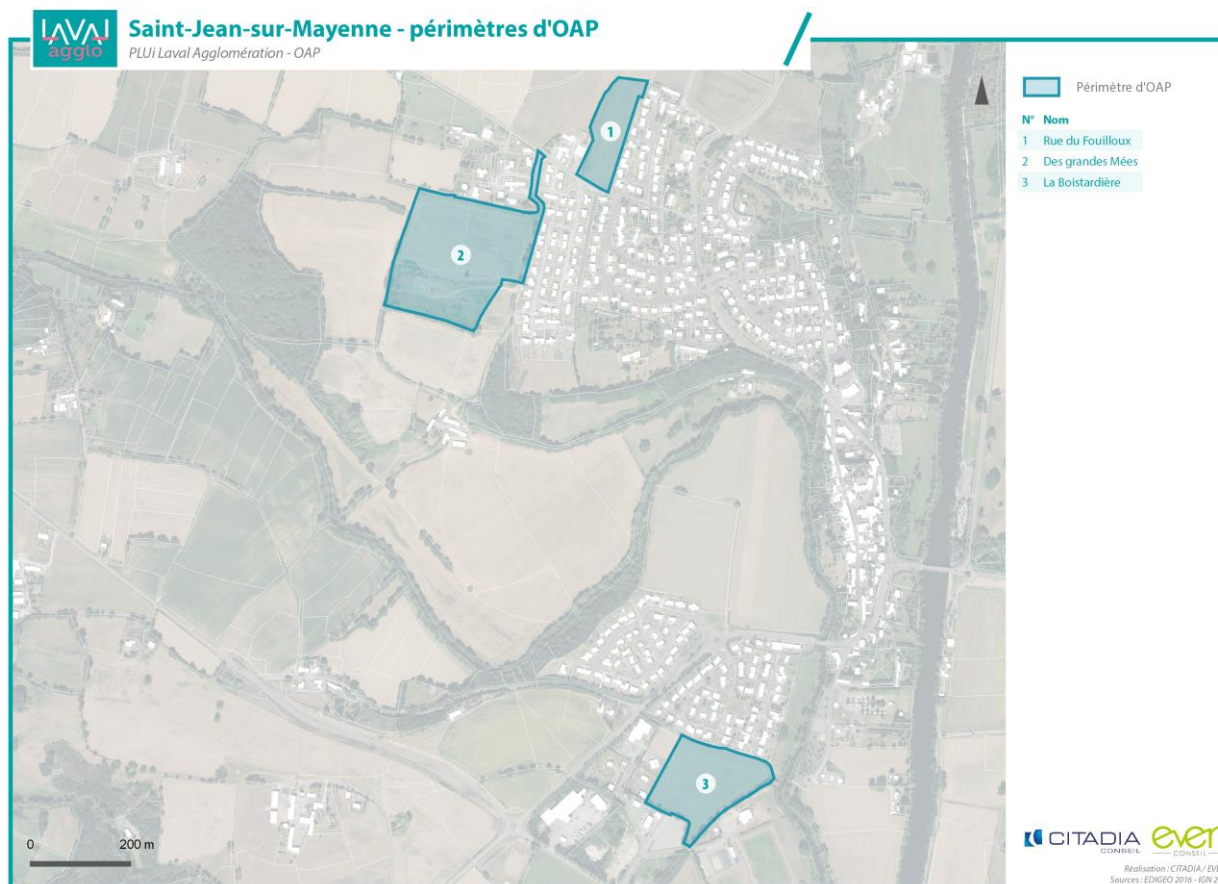
Rue du  
Fouilloux



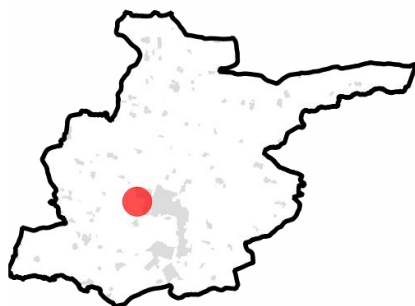


# I. Situation du secteur de l'OAP

Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



## Localisation du secteur de l'OAP Rue du Fouilloux



## II. Contexte et enjeux

Localisé au Nord-Ouest de l'agglomération de Saint-Jean-sur-Mayenne, le site de l'OAP Rue du Fouilloux représente une surface de 1,5 hectare et correspond à une opération en extension urbaine, à environ 800 mètres de l'église. Le site s'insère en continuité de quartiers résidentiels à l'Est et au Sud et est bordé à l'Ouest et au Nord par l'espace agricole.

Il est desservi depuis la rue du Fouilloux au Sud et par des cheminements doux au Nord et à l'Est.

Correspondant à une surface enherbée, le site ne présente aucune sensibilité agricole relative aux impacts du projet urbain.

L'empreinte paysagère du secteur est faible (absence de haies, d'arbres isolés...).

En limite Est du site, un fossé accompagne une canalisation d'eau potable.

Le traitement des limites du secteur avec l'espace agricole constitue le principal enjeu de l'OAP Rue du Fouilloux.

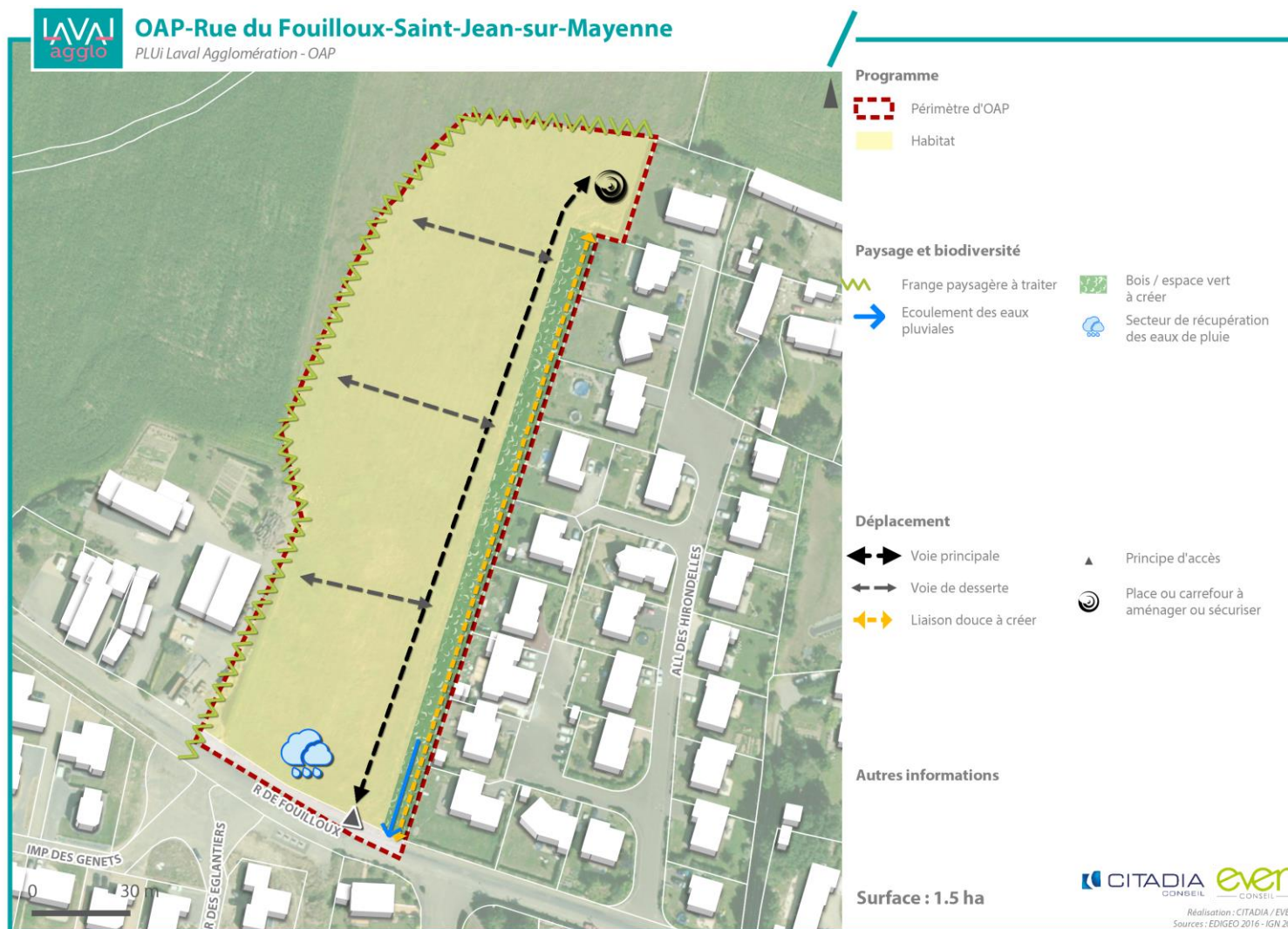


*Vue du site depuis la rue du Fouilloux*



*Vue du site depuis la rue du Fouilloux*

### III. Schéma d'organisation



## IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur de projet est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Le projet proposera un seul accès au site de l'OAP Rue du Fouilloux. Il sera réalisé depuis la rue du Fouilloux, au Sud. Depuis cet accès, une voie principale de desserte interne sera aménagée selon un axe Sud – Nord et à laquelle un système de voies secondaires de desserte interne sera connecté selon un axe Est – Ouest. A l'extrémité de la voie de desserte principale, une placette pourra être aménagée.

Au contact de l'espace agricole au Nord et à l'Ouest du secteur, le projet devra proposer un traitement paysager, notamment par la constitution d'une haie composée exclusivement d'essences locales.

En limite Est, les nouvelles constructions devront respecter un recul de cinq mètres depuis le fossé existant afin de préserver l'intégrité structurelle de la canalisation d'eau potable.

Le projet devra prévoir, dans la partie Sud du secteur, des dispositifs de régulation de l'écoulement des eaux pluviales, notamment un bassin de rétention.

## V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage AUH).

Le potentiel de logements est estimé à environ 20 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 12 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.



AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

OAP N°58

SAINT-JEAN-  
SUR-MAYENNE

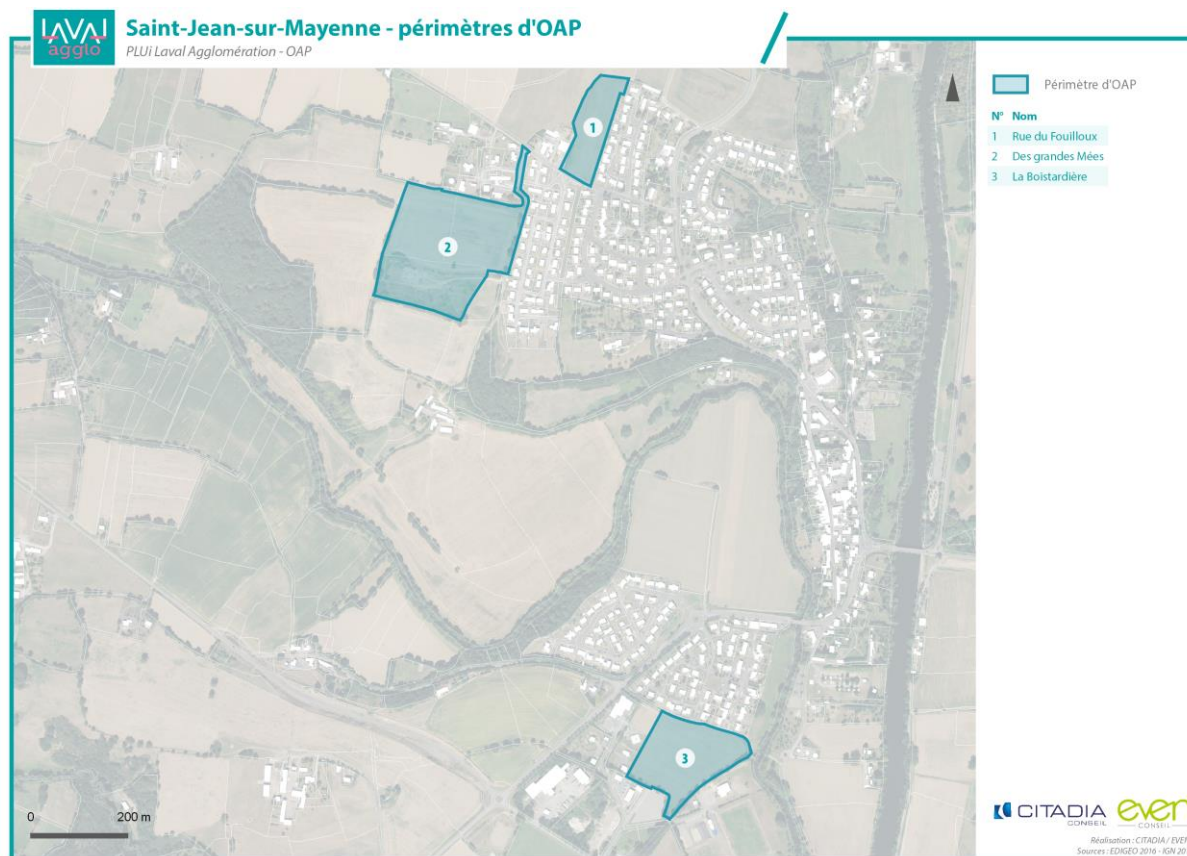
Des Grandes  
Mées



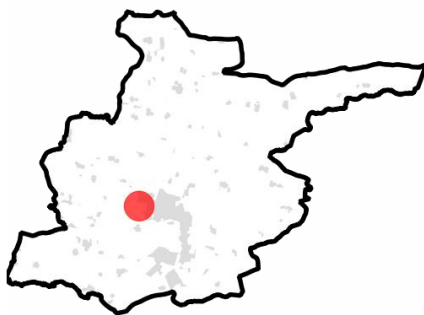


# I. Situation du secteur de l'OAP

## Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



## Localisation du secteur de l'OAP Des Grandes Mées



## II. Contexte et enjeux

Localisé au Nord-Ouest de l'agglomération de Saint-Jean-sur-Mayenne, le site de l'OAP Des Grandes Mées représente une surface d'environ 6 hectares et correspond à une opération en extension urbaine. Il s'insère en continuité d'un quartier résidentiel à l'Est et au sein de l'espace agricole, au Sud et à l'Ouest. Au Nord du site, s'est développé un habitat diffus. Il est desservi depuis la rue du Fouilloux au Nord-Ouest et se situe à environ 800 mètres de l'église.

Le site Des Grandes Mées est destiné à accueillir à la fois de l'habitat et des équipements.

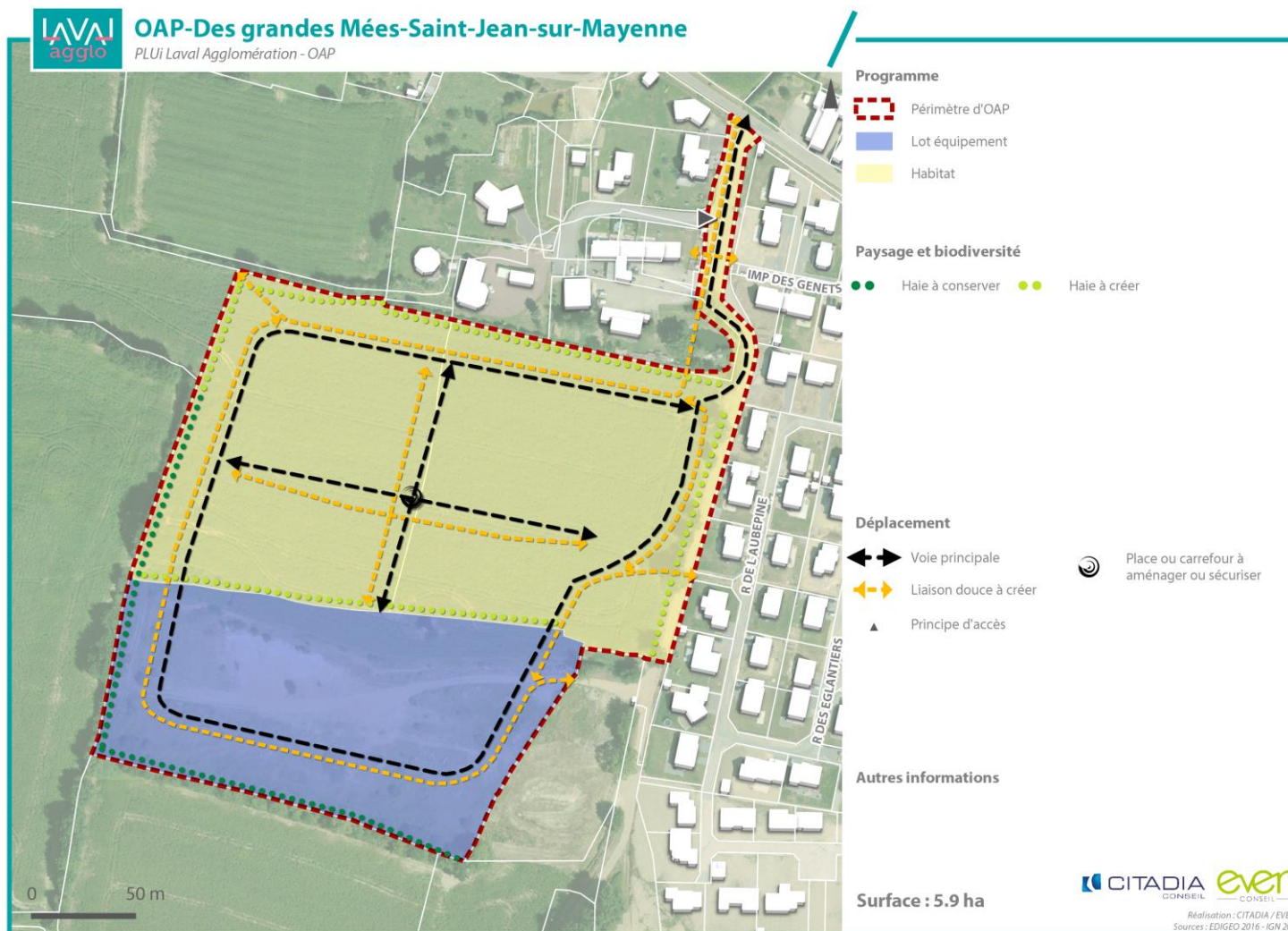
Correspondant à une surface cultivée, le site ne présente aucune sensibilité agricole relative aux impacts du projet urbain.

Les limites du secteur à l'Ouest, au Sud et au Nord sont bordées par des haies. Des arbres parsèment la limite Est du secteur. Au Nord-Est, l'entrée du site se caractérise par la présence d'un plan d'eau (mare, hors secteur OAP).

Le traitement des eaux pluviales est géré par un bassin de rétention se trouvant au Sud-Est du site (hors secteur OAP).

L'insertion paysagère du secteur au contact de l'espace agricole est le principal enjeu de l'OAP Des Grandes Mées. Cette insertion repose notamment sur le maintien des haies existantes.

### III. Schéma d'organisation



## IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur de projet est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

L'accès au site se fera depuis la rue du Fouilloux. L'aménagement de cet accès, au sein du secteur UB2, permettra une desserte partagée des nouvelles constructions au sein du site de l'OAP et des habitations du secteur Des Grandes Mées. Depuis cet accès, une voie principale de desserte interne au site sera réalisée suivant un tracé en boucle le long des franges extérieures du site. Au cœur du secteur, un espace central (carrefour ou place) sera aménagé auquel se raccorderont deux autres voies principales de desserte interne suivant un axe Nord – Sud et Ouest – Est. La voirie réalisée dans le cadre de l'OAP ne devra pas permettre de distinguer le secteur à vocation résidentielle (au Nord) et le secteur à vocation équipements (au Sud).

Le réseau interne sera doublé de cheminements doux, lesquels seront connectés aux espaces ouverts au Nord-Ouest du site et au Sud-Est du site vers le chemin rural menant au hameau Le Ravay. Une autre connexion permettra de relier le secteur au quartier à l'Est au niveau de la rue de l'Aubépine.

Les haies présentes sur les limites du secteur de l'OAP devront être conservées. Entre la partie Nord et la partie Sud, une haie sera créée.

Au sein de l'OAP, la perméabilité des clôtures sera privilégiée afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Au sein du nouveau tissu urbain, des espaces perméables devront être maintenus afin de permettre la perméabilité des sols.

## V. Programmation

D'une surface de 3,8 hectares, la vocation principale de la partie Nord du secteur sera résidentielle (zonage AUH et UB-2).

Le potentiel de logements est estimé à environ 45 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 12 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

D'une surface de 2,2 hectares, la vocation principale de la partie Sud du secteur est l'accueil d'équipements (zonage AUL).

A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

OAP N°59

SAINT-JEAN-  
SUR-MAYENNE

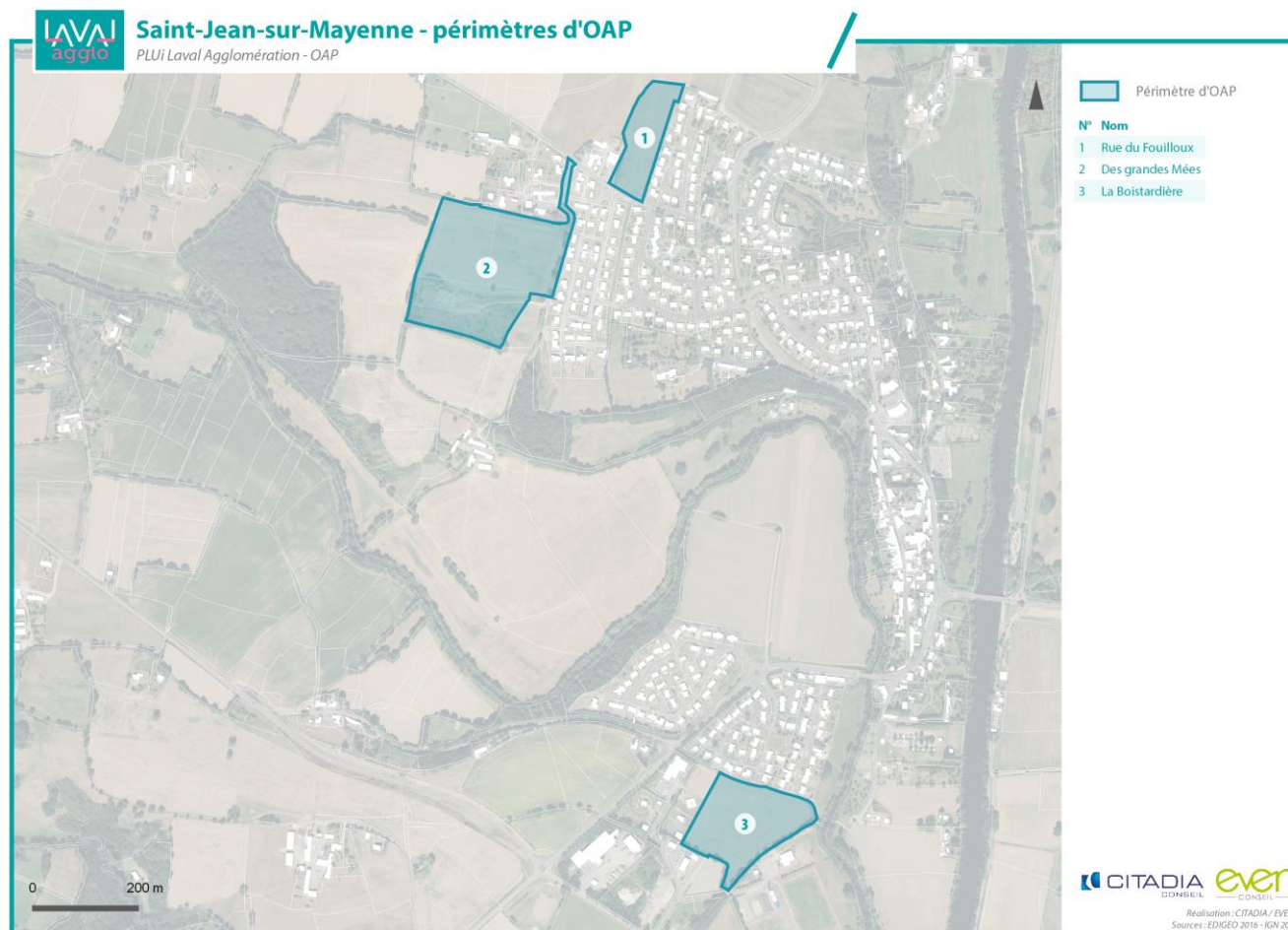
La Boistardière

A small, solid yellow horizontal bar.

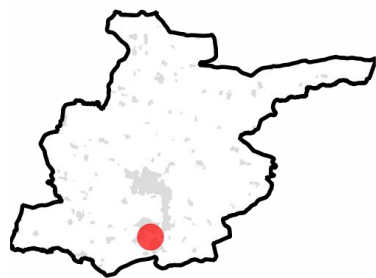


# I. Situation du secteur de l'OAP

## Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



## Localisation du secteur de l'OAP La Boistardière



## II. Contexte et enjeux

Localisé au Sud de l'agglomération de Saint-Jean-sur-Mayenne, le site de l'OAP La Boistardière représente une surface de 2,8 hectares et correspond à une opération en extension urbaine. Le site s'insère en continuité d'un quartier résidentiel au Nord. Il est bordé à l'Ouest par la zone d'activités de Chaffenay et au Sud par un pôle communal d'équipements (terrains de sports, salle des fêtes). A l'Est, le site est bordé par la trame verte et bleue constituée de l'Ernée et de sa ripisylve. Il est desservi depuis la RD 162 à l'Ouest et se situe à environ 800 mètres de l'église. Au Nord et à l'Est, le site est desservi par des cheminements doux.

Le site de La Boistardière est destiné à accueillir à la fois de l'habitat et des équipements.

Correspondant à une surface cultivée, le site ne présente aucune sensibilité agricole relative aux impacts du projet urbain.

Les limites du secteur à l'Est, au Sud et au Nord sont bordées par des haies.

L'extrémité Est du secteur, correspondant au point bas, est impactée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

L'insertion urbaine est paysagère de ce nouveau quartier résidentiel dans un contexte protéiforme est le principal enjeu de l'OAP La Boistardière.

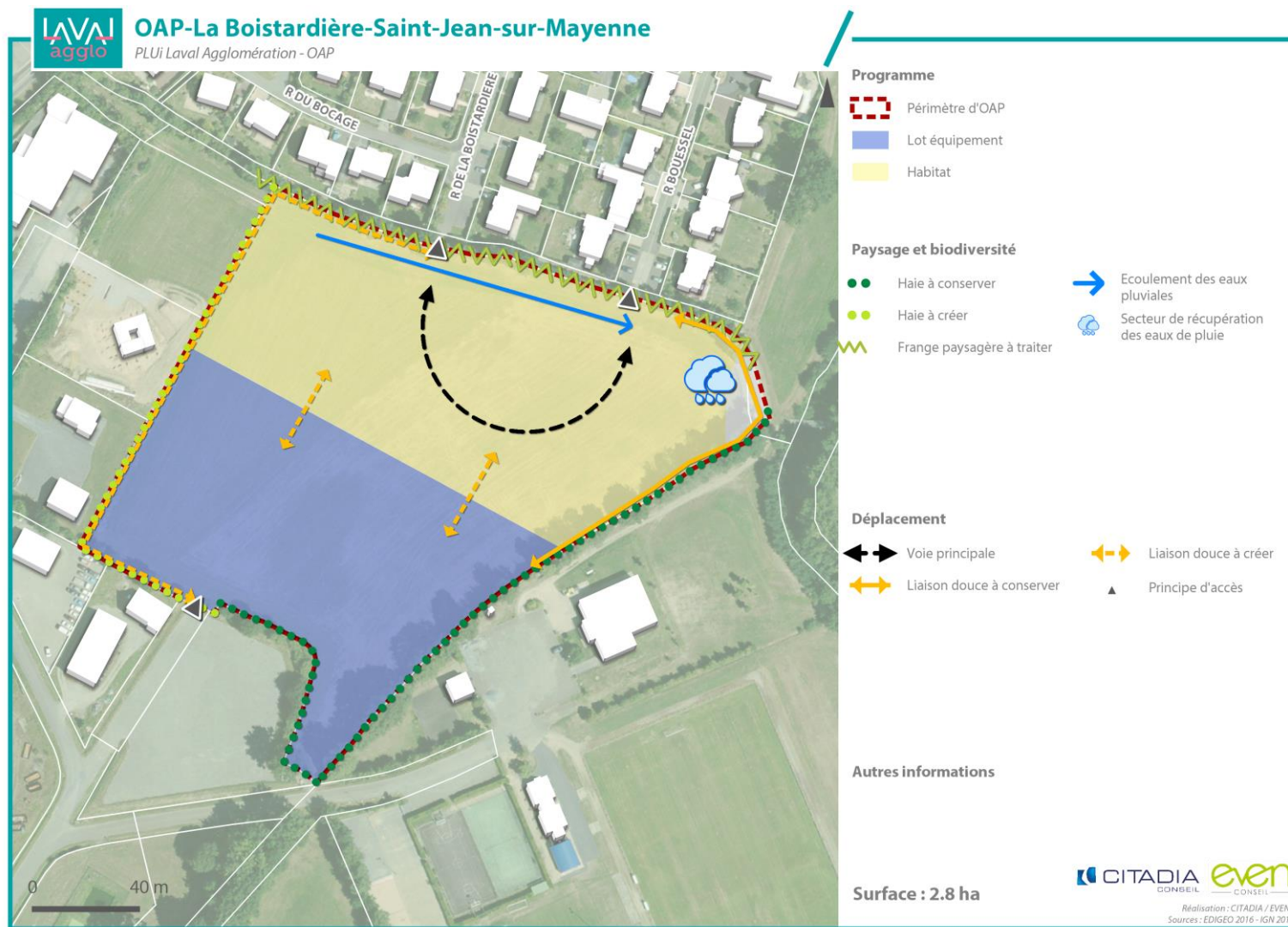


*Vue aérienne du site*



*Vue du site depuis la rue Bouessel*

### III. Schéma d'organisation



## IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur de projet est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Trois accès au site pourront être aménagés :

- un accès sur la frange Nord, au contact du quartier résidentiel, depuis la rue de la Boistardière,
- un autre accès sur la frange Nord, au contact du quartier résidentiel, depuis la rue Bouessel,
- un accès sur la frange Sud, dans la continuité du passage Chaffenay pour desservir les nouveaux équipements.

Depuis les deux accès situés sur la frange Nord, une voie principale de desserte interne sera réalisée. Une autre voie de desserte interne sera aménagée à l'Ouest du secteur, permettant l'accès à la partie destinée à l'accueil d'équipements.

Le projet proposera l'aménagement de cheminements doux le long des limites du site, en s'appuyant sur le maillage existant au Nord et à l'Est. Des connexions douces devront être envisagées afin de relier la partie à vocation résidentielle et la partie à vocation équipements.

Les haies présentes sur les limites du secteur de l'OAP devront être conservées. Afin de conforter l'empreinte paysagère du secteur au contact des espaces limitrophes, une haie sera créée sur la frange Ouest et un traitement paysager sera proposé en limite Nord.

Au sein de l'OAP, la perméabilité des clôtures sera privilégiée afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Au sein du nouveau tissu urbain, des espaces perméables devront être maintenus afin de permettre la perméabilité des sols.

Le projet devra prévoir, dans la partie Nord-Est du secteur, des dispositifs de régulation de l'écoulement des eaux pluviales (noues paysagères, bassins de rétention...). Le choix des dispositifs devra être justifié au regard de la nature des sols.

## V. Programmation

D'une surface de 1,6 hectare, la vocation principale de la partie Nord du secteur sera résidentielle (zonage AUH).

Le potentiel de logements est estimé à environ 20 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 12 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. La programmation pourra proposer une offre de logements sociaux.

D'une surface de 1,2 hectare, la vocation principale de la partie Sud du secteur est l'accueil d'équipements (zonage 1AUI).

A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.